



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 223/2023 RGE
+ N. 176/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015.

Lotto Unico



Giudice: **dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: ---

Esecutato: ---

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/12/2025**

Identificazione beni: Beni in 36016 Thiene (VI) - Via Elisa De Muri Grandesso n. 35
- Dati Catastali: NCEU, Foglio 3, Particella 653 Sub 45 (abitazione) e Sub 77 (garage), per il diritto di 1/1 (intero) in capo all'esecutato + Sub 99 (area urbana) e Sub 100 (area urbana) per la quota di 45,587/1000 in capo dall'esecutato.

Esperto stimatore: **arch. Federico De Boni** - Via Cavour n. 46 - Costabissara (VI)
Mail federico.deboni@virgilio.it – tel. ---

Custode Giudiziario: **IVG** - Via Volto n. 63 - 36023 Longare (VI)
Mail immobiliari@ivgvicenza.it – tel. ---

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. n. **223/2023**, promossa da: --- contro ---, a cui è riunita la n. **176/2025**.

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato.

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/12/2025 - H 10:30.

Esperto stimatore: arch. Federico De Boni.

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà dell'intero (1/1) di un appartamento bicamere con garage e quota parte delle relative pertinenze in comune con altre unità.

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 7): Sì, sulle parti comuni Sub 99 e Sub 100.

Tipologia bene pignorato (pag. 7): appartamento bicamere con garage in condominio.

Ubicazione (pag. 7): Via Elisa De Muri Grandesso n. 35, 36016 Thiene (VI).

Dati catastali attuali dei beni (pag. 14): Comune di Thiene,

- NCEU - Foglio 3 - Particella 653 Sub 45 - Cat. A/2 (Abitazione) - per l'intero (1/1);
- NCEU - Foglio 3 - Particella 653 Sub 77 - Cat. A/6 (Garage) - per in l'intero (1/1);
- NCEU - Foglio 3 - Particella 653 Sub 99 - Cat. F/1 (Area urbana) - per 45,587/1000;
- NCEU - Foglio 3 - Particella 653 Sub 100 - Cat. F/1 (Area urbana) - per 45,587/1000;

Metri quadri (pag. 7): locali di abitazione ca. 179 mq (compreso vano scala); ca. 77 mq soppalco non praticabile; garage ca. 16 mq.

Stato di manutenzione (pag. 7): buono.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): nessuna.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - Irregolarità/abusi (pag. 19): presenza di difformità sanabili in parte; necessaria rimessa in pristino.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 26): 276.599,20 €.

Date/valori comparabili reperiti (pag. 26): 1) 29/01/2025 = 1.467,51 €/mq; 2) 30/10/2024 = 1.443,94 €/mq; 3) 02/09/2024 = 1.428,53 €/mq.

Valore di vendita forzata proposto (27): 227.000,00 €.

Valore debito: 26.093,40 €.

Occupazione (pag. 14): occupato dal proprietario esecutato.

Titolo di occupazione (pag. 14): proprietà.

Oneri (pag. 23): non sono state segnalate spese condominiali insolute.

APE (pag. 14): l'Attestato di Prestazione Energetica riporta Classe E (131,54 kWh/m² anno).

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 29): ---

Lotti (pag. 29): lotto unico (appartamento con garage).

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico sommario per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte, i perimetri e le consistenze derivano dai documenti catastali e/o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione Comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1. SCHEMA SINTETICO E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3 Confini N-E-S-O	8
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5 Certificazione energetica.....	14
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	14
4.1 Possesso.....	14
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	14
5. ASPETTI CATASTALE	14
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	14
5.2 Intestatari catastali storici	15
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	15
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	15
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	18
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	19
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	19
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	19
7.2 Abusi/difformità riscontrati	19
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	21
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	23
8.1 Oneri e vincoli	23
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	24



8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	25
9.	SUOLO DEMANIALE	25
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	25
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	26
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	26
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	26
12.1	Metodo di valutazione	26
12.2	Stima del valore di mercato	26
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	27
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	28
12.5	Giudizio di vendibilità'	28
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'	28
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	28
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	28
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	28
15.	LOTTI.....	29
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	29
17.	ELENCO ALLEGATI.....	30



1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 02/12/2024 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 223/2023 (a cui è riunita la N. R.G. 176/2025) dal sig. Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato e in data 05/12/2024 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito relativo alla presente perizia. Riepilogo dei principali eventi di svolgimento delle operazioni peritali:

- Data Giuramento: 05/12/2024.
- Invio raccomandate/pec di avvio del procedimento alle parti: 10/09/2025 e 12/09/2025.
- Ispezioni presso immobile: 30/09/2025.
- Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 06/08/2025 e 12/11/2025.
- Catasto (consultazioni telematiche): 12/12/2024, 21/10/2025, 11/09/2025, 21/10/2025 e 15/11/2025.
- Conservatoria (consultazioni telematiche): 12/12/2024, 21/10/2025 e 15/11/2025.
- Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 12/12/2024, 17/12/0024 e 20/10/2025.
- Richieste e ricerche anagrafiche: 22/10/2025.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La procedura colpisce l'intero di un appartamento bicamere a piano terra, primo e secondo, con relativo garage a piano interrato, e relative pertinenze in comune con altre unità immobiliari, il tutto in Via Elisa De Muri Grandesso n. 35 a Thiene (VI). Le unità (abitazione e garage) fanno parte di un complesso condominiale con più abitazioni e relative pertinenze (garage, verde comune, ecc.) sito nel centro storico di Thiene (area ex Nordera).

2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Quota dell'intero (1/1) di un appartamento bicamere a piano terra, primo e secondo, con garage a piano interrato, e quota indivisa di 45,587/1000 di aree urbane di pertinenza, il tutto in Via Elisa De Muri Grandesso n. 35 a Thiene (VI) e catastalmente così censito al Catasto del Comune di Thiene, NCEU, Foglio 3:

- **Mappale 653 Sub 45, Cat. A/2**, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Rendita 1.141,37 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1 (intero).
- **Mappale 653 Sub 77, Cat. C/6**, Classe 5, Consistenza 14 mq, Rendita 46,27 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1 (intero).
- **Mappale 653 Sub 99, Cat. F/1 (Area urbana)**, Consistenza 368 mq, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per la quota di 45,587/1000; per gli altri proprietari vedere la visura catastale in allegato.

- **Mappale 653 Sub 100, Cat. F/1** (Area urbana), Consistenza 160 mq, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per la quota di 45,587/1000; per gli altri proprietari vedere la visura catastale in allegato.

Il diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore (cfr. Atto di Compravendita Rep. 128360 e Racc. 13394 del Notaio Giorgio Gallo in data 22/12/2016). Vi sono due pignoramenti:

- il primo pignoramento risulta trascritto alla Conservatoria di Schio in data 28/06/2023 ai nn. 6747 R.G. e 5189 R.P., a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1 dei beni siti in Thiene (VI) e catastalmente identificati al Foglio 3 Mappale 653 Sub 45 e Sub 77
- il secondo pignoramento risulta trascritto alla Conservatoria di Schio in data 19/06/2025 ai nn. 6474 R.G. e 5113 R.P., a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota indivisa di 45,587/1000 dei beni siti in Thiene (VI) e catastalmente identificati al Foglio 3 Mappale 653 Sub 99 e Sub 100, nonché i beni di cui al Foglio 3 Mappale 653 sub 1 e Sub 4 B.C.N.C.

Alle unità oggetto di esecuzione competono inoltre le proporzionali quote di comproprietà sul terreno coperto e scoperto del fabbricato condominiale e sulle parti comuni del medesimo ai sensi dell'art. 1117 C.C. pari, in via puramente indicativa, alla quota di 45,587/1000, con particolare riferimento a:

- **Mappale 653 Sub 1, B.C.N.C.** (Rampa, spazio di manovra, portico di accesso pedonale, scala esterna, verde) agli enti dal Sub 6 al Sub 19, dal Sub 21 al Sub 98 e ai Sub 101, 102, 104, 105 e 106.
- **Mappale 653 Sub 4, B.C.N.C.** (Ingresso) agli enti dal Sub 6 al Sub 19, dal Sub 21 al Sub 98 e ai Sub 101, 102, 104, 105 e 106.

Date le caratteristiche e la consistenza dei beni pignorati (appartamento con garage per l'intero e relative pertinenze in quota parte) si ritiene corretto formare un unico lotto di vendita.

2.3 Confini N-E-S-O

Confini del **Foglio 3 Mappale 653 Sub 45** in senso N.E.S.O. sono: parete verso altre unità immobiliari di altre ditte su quattro lati e parete verso portico comune a piano terra; muro perimetrale esterno, parete verso altre unità immobiliari di altre ditte su quattro lati, muro perimetrale esterno e parete verso altre unità immobiliari di altre ditte a piano primo; muro perimetrale esterno su tre lati e parete verso altre unità immobiliari di altre ditte e piano secondo; salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del **Foglio 3 Mappale 653 Sub 77** in senso N.E.S.O. sono: parete verso area comune di ingresso, parete verso altra unità immobiliare di altra ditta, muro contro terra e parete verso altra unità immobiliare di altra ditta a piano interrato; salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del **Foglio 3 Mappale 653 Sub 99** in senso N.E.S.O. sono: Sub 1, 8, 9, 10, 11, 105 stesso Foglio e Mappale, strada pubblica (Via Elisa De Muri Grandesso) e Sub 100 stesso Foglio e Mappale; salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del **Foglio 3 Mappale 653 Sub 100** in senso N.E.S.O. sono: Mappale 3191, Sub 99 stesso Foglio e Mappale, strada pubblica (Via Elisa De Muri Grandesso) e ancora Mappale 3191; salvi i più precisi ed aggiornati.



2.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi della quota dell'intero (1/1) di un appartamento bicamere su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) con relativo garage di pertinenza a piano interrato, il tutto sito a Thiene (VI) in Via Elisa De Muri Grandesso n. 35. L'abitazione si compone di ingresso con vano scala a piano terra e primo; soggiorno, cucina, due bagni, corridoio e due camere da letto a piano primo; soppalco (con vano wc) a piano secondo. A piano interrato si trova un garage singolo (un posto auto). L'edificio, sito nel centro storico di Thiene, è stato costruito primo del 1967 ed integralmente ristrutturato (ovvero demolito e ricostruito) tra il 1998 e il 2002. L'accesso (pedonale) all'abitazione avviene direttamente dalla pubblica via (Via Elisa De Muri Grandesso), passando attraverso gli spazi condominiali comuni (corte, area verde e portico), mentre al garage si accede attraverso rampa e spazio di manovra in comune con le altre unità immobiliari del condominio; il passo carraio si trova su un'area a parcheggio pubblico posta a margine della pubblica via.

La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 272 mq, di cui: ca. 179 mq per appartamento (compreso vano scala), ca. 77 mq per soppalco e ca. 16 mq per garage; la superficie commerciale è di ca. 226 mq.

Le altezze interne sono variabili a seconda dei locali, vale a dire: ca. 2,70 ml nell'appartamento zona sotto-soppalco (zona notte e cucina), ca. 4,67 ml (altezza media) nel soggiorno, ca. 178 ml (altezza media) nella zona soppalco e ca. 2,75 ml nel garage.

L'edificio è stato ristrutturato nel periodo 1998-2002 e da allora non sembra essere stato interessato da lavori, se non le normali manutenzioni di carattere ordinario. La tipologia costruttiva è del tipo tradizionale del luogo e dell'epoca (edilizia civile), con fondazioni continue, murature in laterizio, strutture portanti in cls. armato, solai in latero-cemento, tetto a falde in ferro e legno con copertura in tegole di cotto, e lattoneria in lamiera; le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in legno con vetro-camera; vi sono oscuri con apertura alla vicentina; il portoncino di ingresso dell'abitazione è di tipo blindato; le porte interne sono in legno laccato; le pavimentazioni sono prevalentemente in resina (cucina, soggiorno, camere e bagni) e in parte in legno (soppalco); la scala interna è in cls. con rivestimento in pietra; i bagni presentano parziale rivestimento in tessere tipo mosaico; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in piastrelle in cucina; vi sono impianto elettrico, idrico, di riscaldamento (in parte a pavimento e in parte a radiatori) e di raffrescamento; l'acqua calda viene prodotta da caldaia a gas metano; gli impianti sono da considerare a norma secondo i regolamenti vigenti al momento della loro realizzazione (il funzionamento degli impianti non è stato verificato).

L'insieme appare in condizioni di manutenzione buone; vi sono alcuni segni di usura compatibili con la vetustà dell'edificio. Nel complesso le condizioni dell'appartamento e relativo garage si possono considerare buone; sono necessarie solo alcune manutenzioni di modesta entità e l'esecuzione di controlli generali sugli impianti tecnologici, con eventuale messa a norma. Delle caratteristiche generali e della necessità di effettuare manutenzioni e riparazioni si è tenuto conto, in modo forfettario, nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non

a misura). Per una migliore comprensione delle condizioni dell'abitazione e delle relative pertinenze si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).

Nelle pareti del vano scala si nota la presenza di crepe e di infiltrazioni di acqua causate dal mancato isolamento dall'esterno delle murature a seguito della demolizione/crollo del fabbricato che in passato era posto in aderenza. La soluzione delle problematiche del vano scala è legata alla ricostruzione del fabbricato in aderenza, al momento fermo alla cantierizzazione (lavori in corso).



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (non in scala).

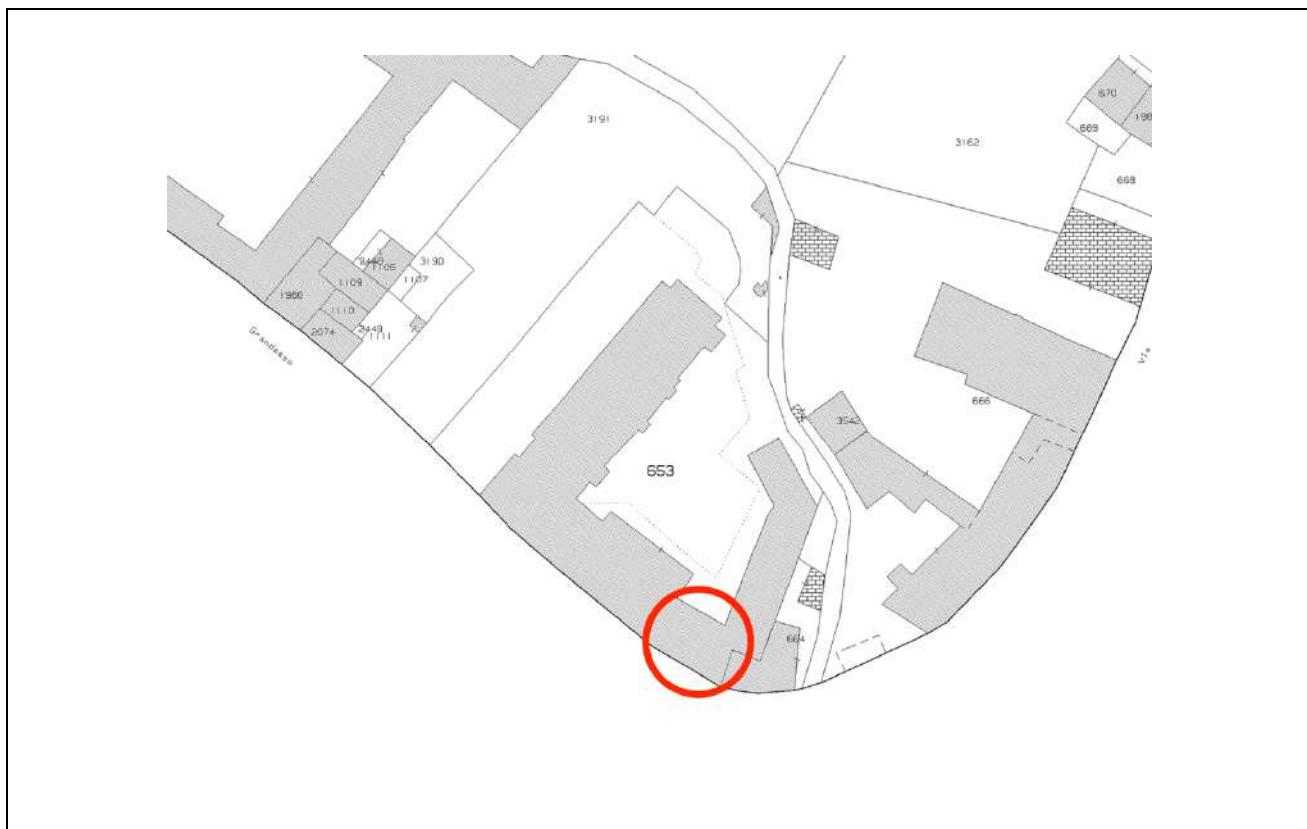


Figura 2. Estratto mappa catastale (non in scala).

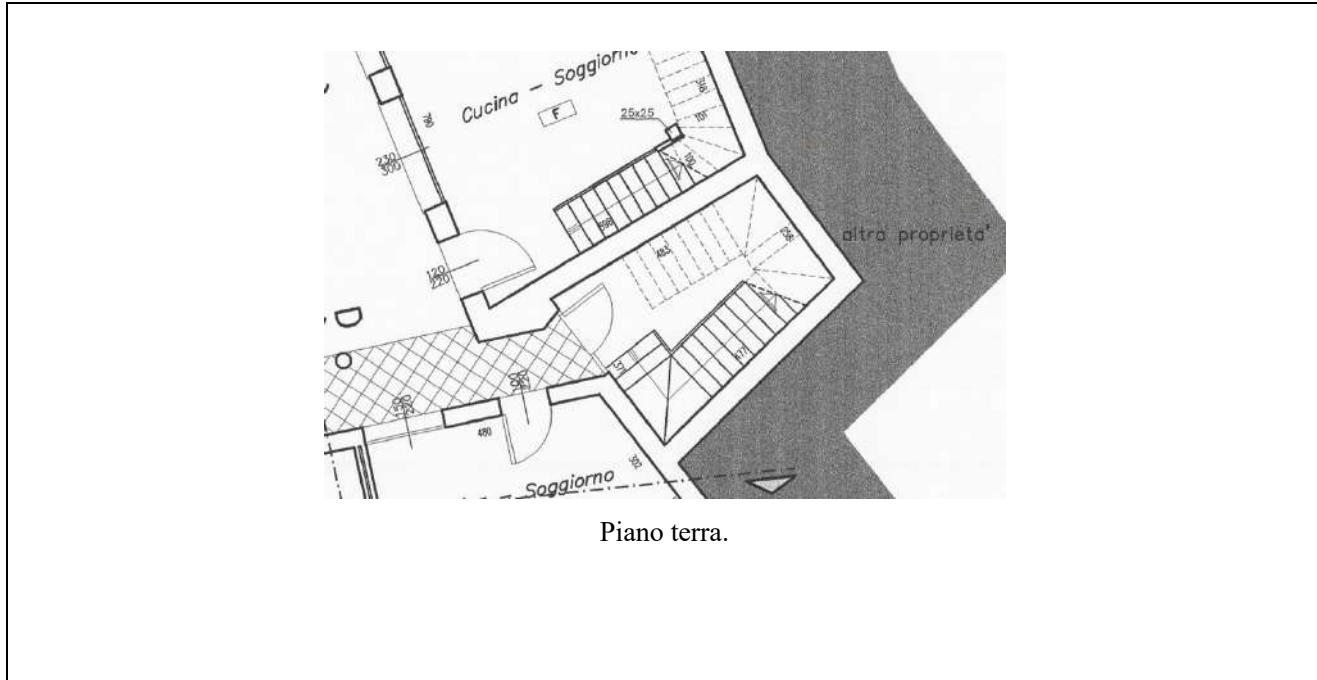
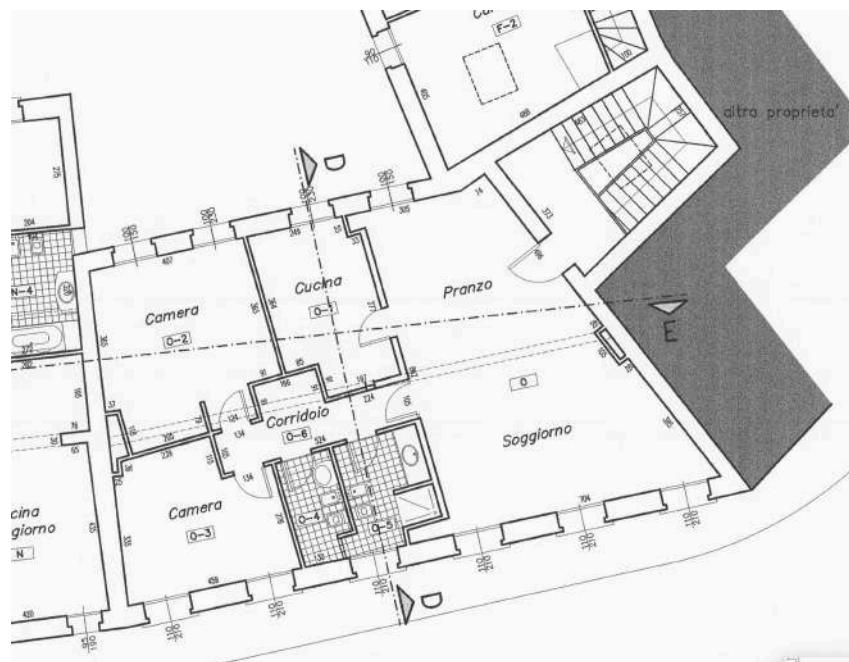
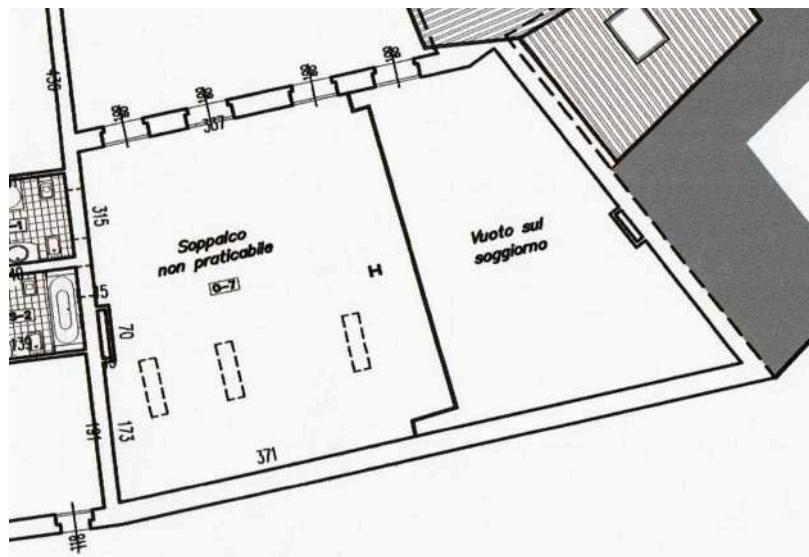


Figura 3. Planimetria immobili - Estratto progetto approvato (non in scala).



Piano primo.

Figura 4. Planimetria immobili - Estratto progetto approvato (non in scala).

Piano secondo.

Figura 5. Planimetria immobili - Estratto progetto approvato (non in scala).



Prospetto verso strada



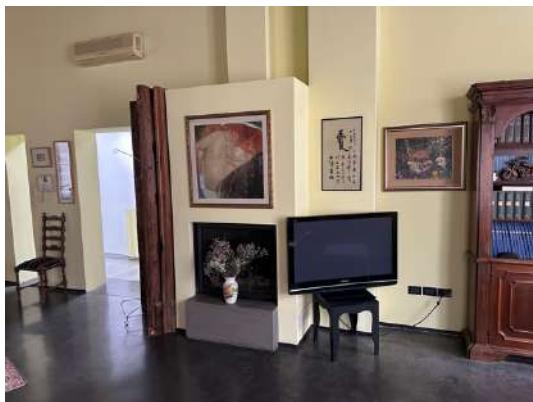
Prospetto verso corte interna



Spazi comuni (verde e marciapiede).



Prospetto est.



Soggiorno.



Cucina.



Camera/studio.



Soppalco.

Figura 4. Foto immobili.

2.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 16/12/2016 dall'ing. Roberto Casu, riporta Classe energetica E (131,54 kWh/m² anno).

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

L'abitazione e il relativo garage risultano occupati dal proprietario esecutato.

3.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'abitazione e il relativo garage risultano occupati dal proprietario esecutato, che vi abita in forza della Compravendita Rep. 128360 e Racc. 13394 del Notaio Giorgio Gallo in data 22/12/2016, registrata a Bassano del Grappa in data 05/01/2017 al n. 234 serie 1T e trascritta a Schio in data 05/01/2017 ai nn. 179 R.G. e 136 R.P.

4. ASPETTI CATASTALI

4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Al Catasto Terreni:

- **il Foglio 3 Mappale 653** è attualmente Ente Urbano di mq 3074 a seguito di Frazionamento n. 164217 del 02/07/2002; in precedenza era Ente Urbano di mq 4636 interessato da Tabella di variazione n. 512625 del 12/12/2001 e da Variazione n. 512625 del 12/12/2001; all'Impianto meccanografico del 31/12/1974 era Ente Urbano di mq 266.

Al Catasto Fabbricati:

- **il Foglio 3 Mappale 653 Sub 45** è attualmente Categoria A/2 di Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Rendita 1.141,37 €, a seguito di: Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. VI0130235 del 21/11/2016, Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, Variazione nel



classamento m. VI0052753 del 08/03/2005, Variazione per ricavo soppalco n. 351664 del 18/11/2002, e Variazione per ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione n. 229077 del 25/07/2002.

- **il Foglio 3 Mappale 653 Sub 77** è attualmente Categoria C/6 di Classe 5, Consistenza 16 mq, Rendita 46,27 €, a seguito di: Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. VI0130237 del 21/11/2016, Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, Variazione nel classamento m. VI0050695 del 08/03/2005, e Variazione per ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione n. 229077 del 25/07/2002.
- **il Foglio 3 Mappale 653 Sub 99** è attualmente Categoria F/1, Consistenza 368 mq, a seguito di Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. VI0130289 del 21/11/2016, e di Variazione per ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione n. 229077 del 25/07/2002.
- **il Foglio 3 Mappale 653 Sub 100** è attualmente Categoria F/1, Consistenza 160 mq, a seguito di Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. VI0130290 del 21/11/2016, e di Variazione per ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione n. 229077 del 25/07/2002.

4.2 Intestatari catastali storici

Il **Foglio 3 Mappale 653 Sub 45** presenta in visura catastale la seguente successione di intestazioni:

- dal 22/12/2016 ad oggi: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- dal 09/07/2003 al 22/12/2016: --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- dal 14/10/1998 al 25/07/2002: --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---.

Il **Foglio 3 Mappale 653 Sub 77** presenta in visura catastale la seguente successione di intestazioni:

- dal 22/12/2016 ad oggi: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- dal 09/07/2003 al 22/12/2016: --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- dal 14/10/1998 al 25/07/2002: --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---.

Il **Foglio 3 Mappale 653 Sub 99** presenta in visura catastale la seguente intestazione: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per la quota indivisa di 45,587/1000, più altri comproprietari come desumibili dalla visura catastale in allegato a cui si rinvia (cfr. Allegato 4).

Il **Foglio 3 Mappale 653 Sub 100** presenta in visura catastale la seguente intestazione: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per la quota indivisa di 45,587/1000, più altri comproprietari come desumibili dalla visura catastale in allegato a cui si rinvia (cfr. Allegato 4).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati presenti in visura catastale, Foglio 3 - Mappale 653 - Subalterni 45, 77, 99 e 100, corrispondono ai dati indicati nei due Pignoramenti, nelle Note di trascrizione dei pignoramenti e nell'Atto di provenienza (Rep. 128360 e Racc. 13394 del Notaio Giorgio Gallo in data 22/12/2016).

4.3 Giudizio di conformità catastale

Nella documentazione catastale (estratto di mappa e planimetrie catastali delle unità immobiliari) si riscontrano le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali:

- le altezze del soppalco nella scheda catastale non corrispondono a quelle riscontrate sul posto;

- nell'area del soppalco vi è un vano predisposto per la realizzazione di un bagno (in parte già realizzato);
- nel punto di passaggio tra il pianerottolo e il soggiorno vi è un secondo foro nella parete non indicato in planimetria;
- le rifodere impiantistiche ed il caminetto nel soggiorno presentano una diversa conformazione di come indicato in planimetria.

Le difformità riscontrate sono minime e non rilevanti ai fini della consistenza dei beni, ma date le discrepanze nelle altezze e nei divisorii, si rende opportuna la presentazione di nuove planimetrie catastali; per tale operazione si stima un costo di ca. 1.500,00 € (compreso oneri fiscali e diritti catastali), che rimane a carico del futuro acquirente.

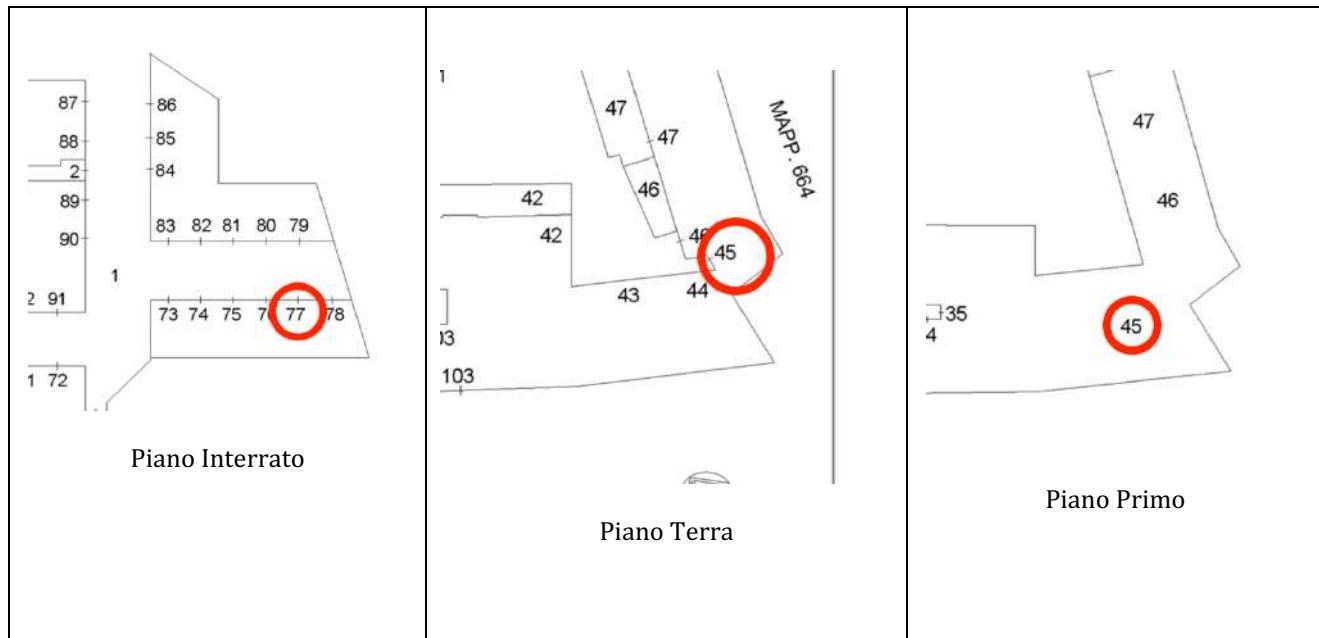
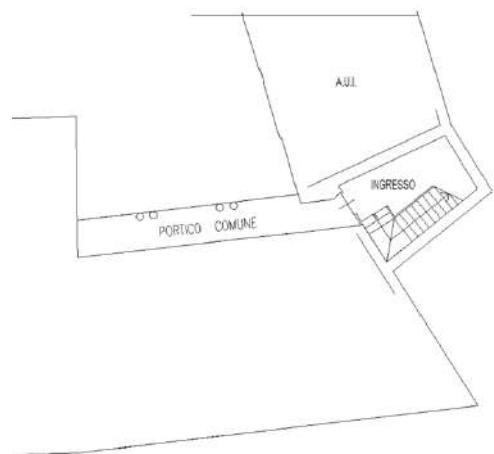
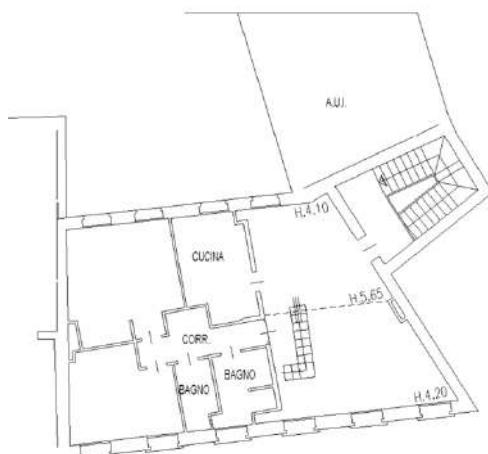


Figura 5. Estratto elaborato planimetrico dei beni (non in scala).

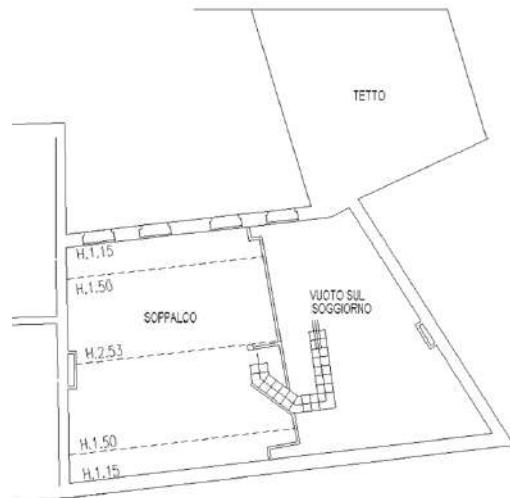




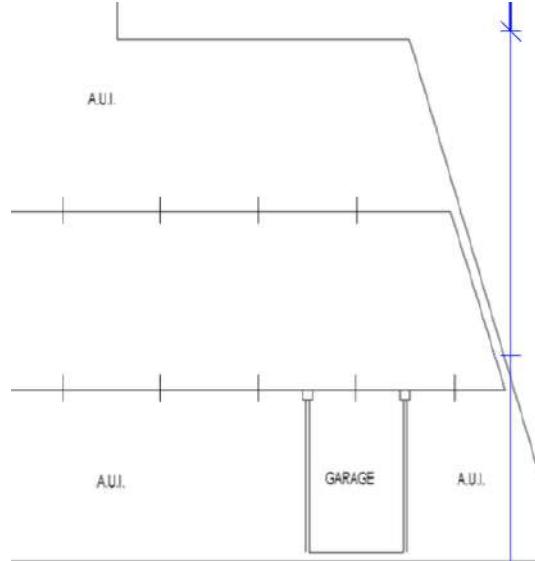
Fg. 3 M.N. 653 Sub 45 - Piano terra



Fg. 3 M.N. 653 Sub 45 - Piano primo



Fg. 3 M.N. 653 Sub 45 - Piano secondo



Fg. 3 M.N. 653 Sub 77 - Piano interrato

Figura 6. Planimetrie catastali dei beni (non in scala).



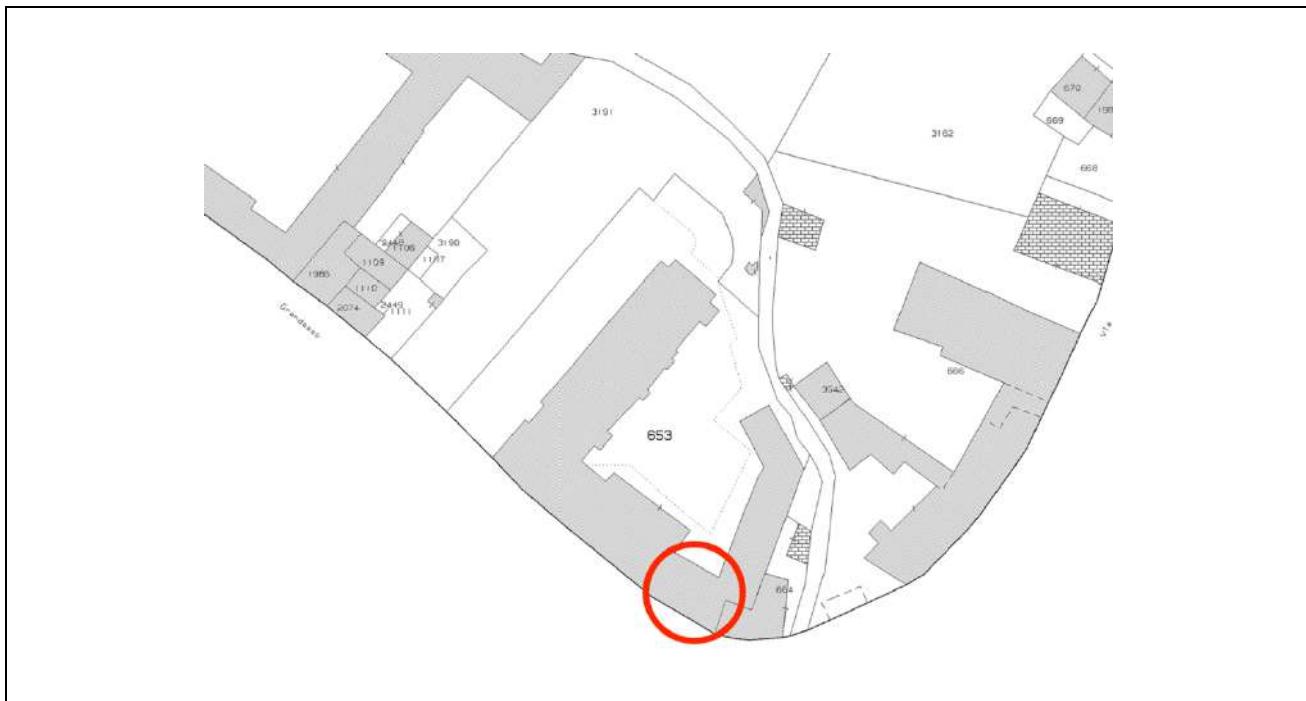


Figura 7. Estratto mappa catastale (non in scala).

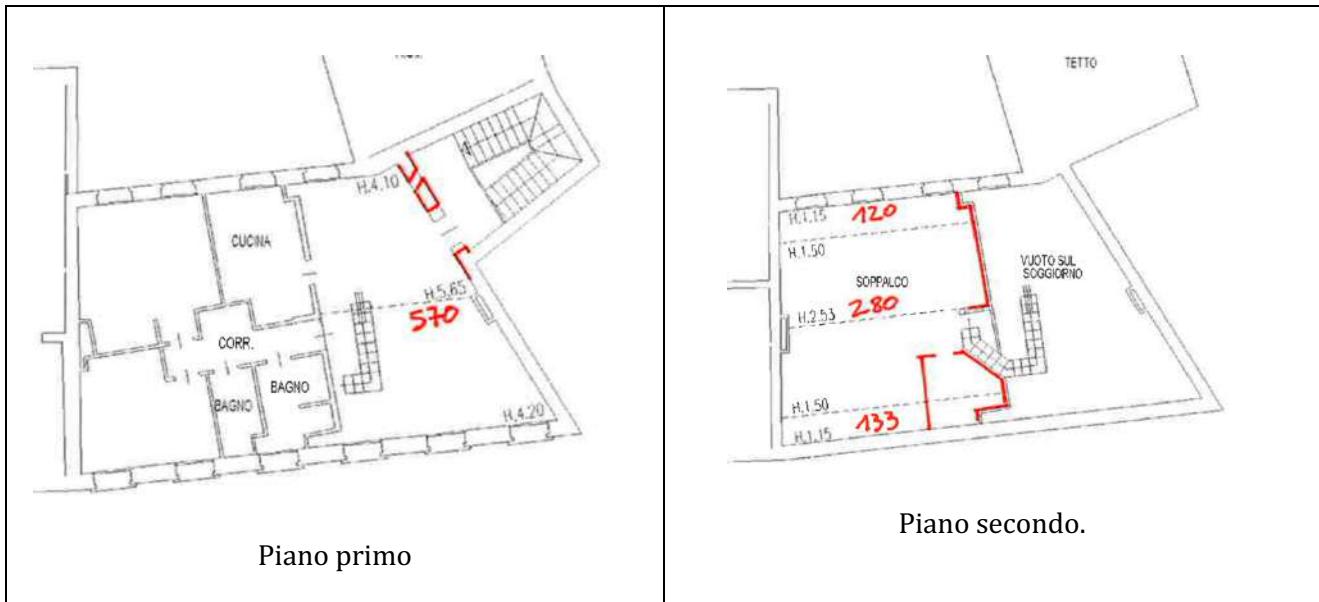


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale (non in scala).

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

--- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1 in forza di **Atto di compravendita** Rep. 128360 e Racc. 13394 Notaio Giorgio Gallo in data 22/12/2016, registrato a Bassano del Grappa in data 05/01/2017 al n. 234 serie 1T, e trascritto a Schio in data 05/01/2017 ai nn. 179 R.G. e 136 R.P. da potere di Meneghin Sabrina.



5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- Dal 09/07/2003 al 22/12/2016: --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria dell'intero in forza di **Atto di compravendita** Rep. 25776 e Racc. 6044 del Notaio Gianluca Rosa in data 09/07/2003, registrato a Schio in data 22/07/2003 al n. 996 serie 1T, e trascritto a Schio in data 23/07/2003 ai nn. 8267 R.G. e 5936 R.P. da potere di ---
- Dal 14/10/1998 al 09/07/2003: --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, proprietaria dell'intero in forza di **Atto di fusione** Rep. 15291 del Notaio Gianluca Rosa in data 14/10/1998, registrato a Schio in data 23/10/1998 al n. 928 serie 1 e trascritto a Schio in data 30/10/1998 ai nn. 8507 R.G. e 6349 R.P., da potere di ---
- Dal 17/10/1996 al 14/10/1998: --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, proprietaria dell'intero in forza di **Atto di compravendita** Rep. 50919 del Notaio Giuseppe Fietta in data 17/10/1996, registrato a Bassano del Grappa in data 06/11/1996 al n. 1783 serie 2V e trascritto a Schio in data 11/11/1996 ai nn. 7905 R.G. e 6206 R.P., da potere di --- e ---

6. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Thiene sono stati visionati ed estratta copia dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 112/99/1 del 19/07/1999 per "Ristrutturazione complesso residenziale e costruzione nuovo edificio in parziale sanatoria per la parte in ristrutturazione".
- Concessione edilizia n. 112/99V1 del 30/08/1999 per "Variante n. 1 alla concessione edilizia n. 112/99/1 per la demolizione parziale di una parete perimetrale in un edificio nell'ambito del P.P. Area ex Nordera".
- Concessione edilizia n. 112/99V2 del 02/04/2001 per "Variante n. 2 alla concessione edilizia n. 112/99/1 per modifiche interne ed esterne di un edificio nell'ambito del P.P. Area ex Nordera".
- Concessione edilizia n. 112/99V3 del 27/05/2002 per "Variante n. 3 alla concessione edilizia n. 112/99/1 per ristrutturazione edilizia parziale e nuova edificazione nell'ambito del P.P. Area ex Nordera".
- Richiesta di abitabilità parziale prot. 18545 del 04/07/2002; l'abitabilità si intende attestata per decorrenza del termine di 60 giorni dalla data di deposito dell'istanza.

Riepilogando si tratta di un immobile preesistente a risalente a prima del 1967 (ovvero ante 1942) e integralmente ristrutturato nel periodo 1999/2002 con agibilità del 2002.

6.2 Abusi/difformità riscontrati

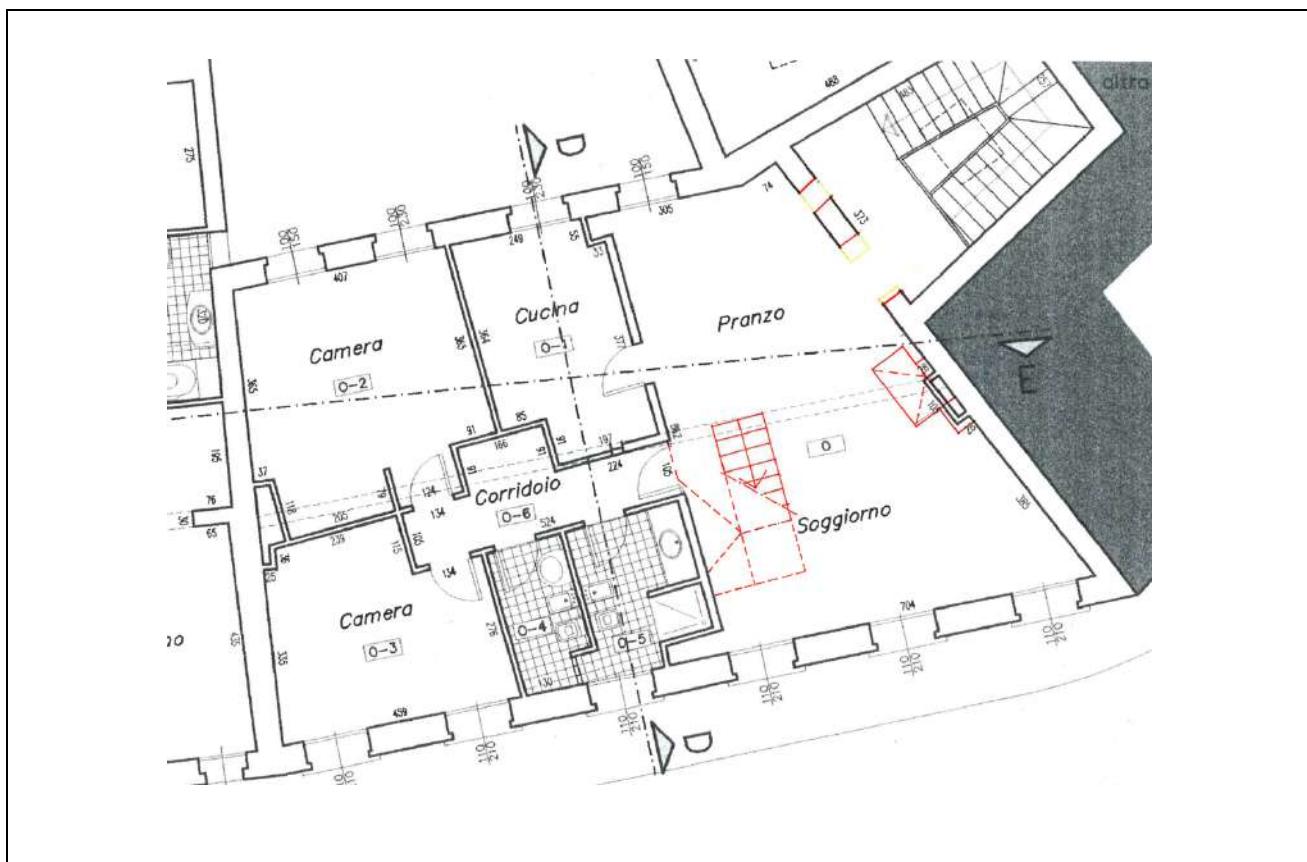
Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi nell'immobile, si riscontra la sostanziale corrispondenza tra quanto approvato e quanto esistente sul posto, ad eccezione delle seguenti difformità:

- nel progetto autorizzato il "soppalco" risulta come "non praticabile"; sul posto è invece presente una scala che lo collega all'appartamento rendendolo così praticabile; inoltre la scala è priva di parapetto e quindi non a norma;



- le altezze riscontrate nell'area a "soppalco" sono leggermente diverse rispetto a quelle autorizzate;
 - nel soppalco è presente un vano predisposto per la realizzazione di un bagno (in parte già realizzato);
 - il caminetto e le rifodere presenti sulla parete principale del soggiorno hanno una conformazione diversa da quella indicata nel progetto approvato;
 - il varco di accesso dal pianerottolo della scala è più ampio di quello autorizzato ed inoltre vi è un secondo varco di collegamento tra il pianerottolo e la zona soggiorno-pranzo;
 - la scala principale di accesso dal piano terra manca di alcuni tratti di parapetto e quindi non è a norma.

I beni non risultano quindi pienamente conformi dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Sono fatte salve le normali tolleranze ammesse dalla legislazione vigente (D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.).



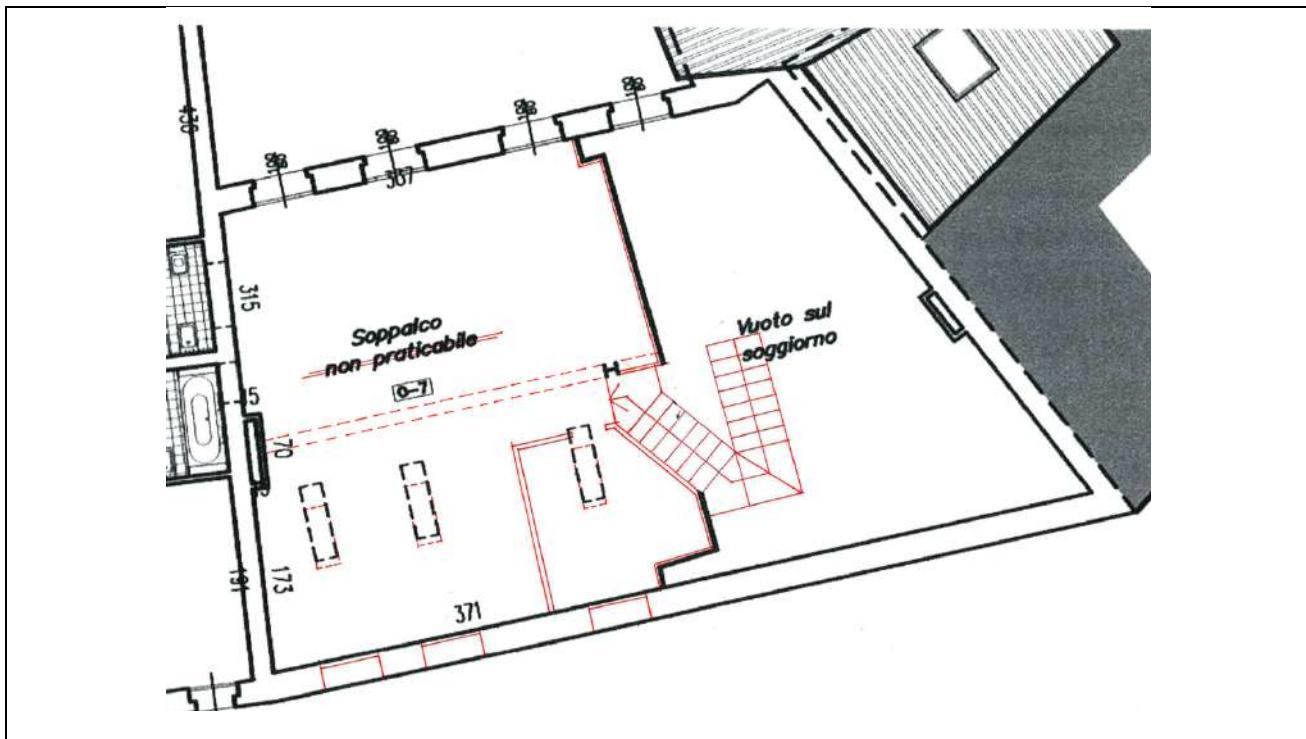


Figura 5. Comparazione stato approvato – stato rilevato (non in scala).

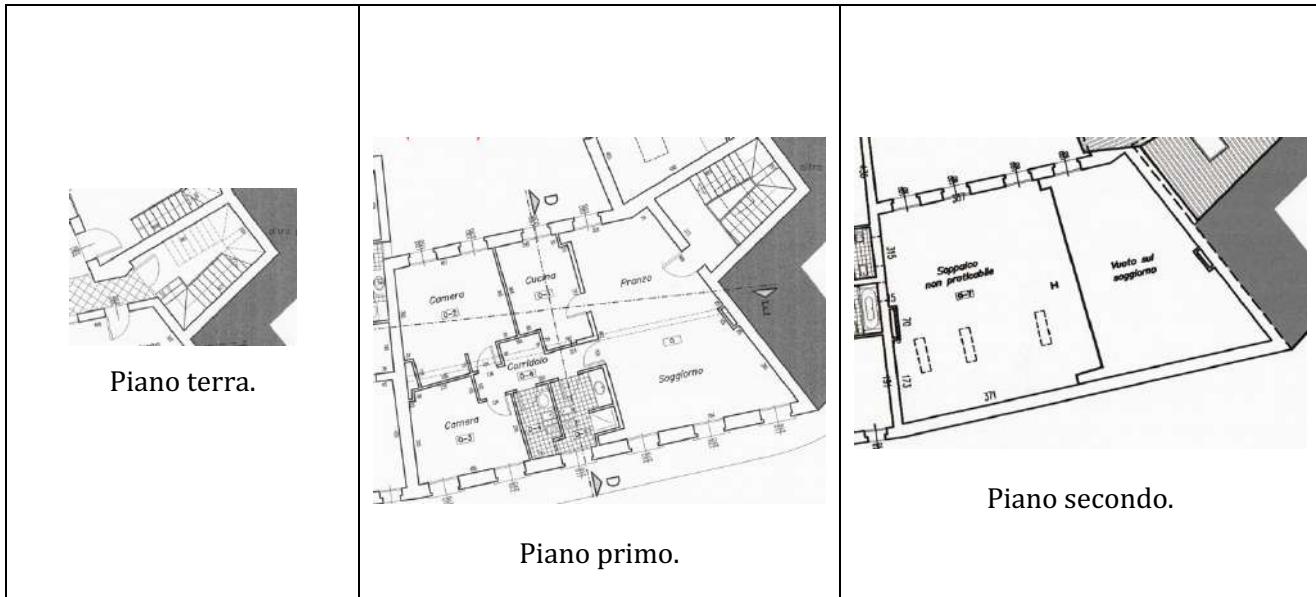


Figura 6. Stato approvato (non in scala).

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità delle altezze risalgono alla ristrutturazione del fabbricato (anni 1998-2002) e si ritengono imputabili in parte ad errori nell'indicazione delle stesse e in parte ad un diverso spessore del solaio interposto tra la zona notte ed il soppalco, che pare essere stato realizzato con uno spessore minore rispetto a quanto previsto nel progetto (ca. 20 cm invece che 35 cm). Invece la maggiore altezza al colmo può essere fatta rientrare nella tolleranza costruttiva del 2% ($565 + 2\% = 576,3$ cm > ca. 570 cm rilevati). In ogni caso si tratta di difformità già

esistenti al momento del rilascio dell'abitabilità. Il soppalco deve comunque rimanere non praticabile e quindi deve essere rimossa la scala di accesso (anche se indicata nella scheda catastale) e va eliminato il vano predisposto a bagno.

Si rende quindi opportuna la produzione di una sanatoria sia per la cognizione delle difformità esistenti sia per la sanatoria della diversa conformazione delle rifodore nella zona caminetto e per la presenza di un secondo varco che collega il vano scala alla zona giorno. Nel complesso si stima un costo di ca. 6.500,00 € (al netto di oneri fiscali, diritti comunali, eventuali sanzioni, ecc.) in parte per le opere di rimessione in pristino (eliminazione scala e bagno nel soppalco) e in parte per la sanatoria urbanistico-edilizia.

Si segnala che altre minime discrepanze rientrano nelle tolleranze previste dal D.P.R. 380/2021 come modificato dalla Legge 105/2024, in particolare per quanto riguarda le tolleranze costruttive (2% e 4%).

Per la destinazione urbanistica dell'area di rinvia al Certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Thiene in data 14/07/2025.

6.4 Perimetro del “mandato”

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competrà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione Comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene **a corpo e non a misura** (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come **visto e piaciuto**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia

per vizi e difetti (art. 2922 del C.C.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.1 Oneri e vincoli

Sono stati individuati i seguenti vincoli ed oneri giuridici (e non) gravanti sul bene che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) rimane a carico del futuro proprietario la regolarizzazione delle difformità o mediante sanatoria (il cui costo viene stimato, in modo indicativo e di massima, esclusivamente al fine di valutare il valore a base d'asta del bene) o mediante demolizione/rimozione, in particolare quelle che riguardano il soppalco, la scala di accesso al soppalco e la predisposizione del bagno nel soppalco;
- b) sono necessarie alcune manutenzioni alle finiture, in particolare nella zona del vano scala a piano terra e primo (presenza di muffa e macchie di umidità/infiltrazione di acqua);
- c) gli impianti devono essere revisionati/riparati ed eventualmente aggiornati, adeguandoli alle normative vigenti;
- d) la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato, in modo indicativo e di massima, esclusivamente al fine di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura; i costi per tali regolarizzazioni sono stati stimati in via presuntiva; il costo esatto, comprensivo di eventuali sanzioni, sarà conosciuto con precisione solo al momento della conclusione dell'iter di regolarizzazione e/o sanatoria;
- e) il proprietario esecutato ha fatto presente, in sede di sopralluogo, che in origine l'appartamento aveva un secondo garage di pertinenza, catastalmente identificato al Foglio 3 Mappale 653 Sub 76 e ora di proprietà di altra ditta; detto garage sarebbe collegato per quanto riguarda la fornitura di corrente elettrica all'utenza che serve le unità oggetto di esecuzione; rimane quindi a carico del futuro acquirente verificare l'effettiva

sussistenza di un legame di pertinenzialità e di fornitura di corrente elettrica tra le unità oggetto di esecuzione (Sub 45 e Sub 77) e il garage Sub 76, ed eventualmente provvedere alla sua risoluzione.

7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 15/11/2025)

La ricerca, condotta per via telematica presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Schio in data 12/12/2024, 21/10/2025 ed aggiornata in data 15/11/2025, ha riscontrato la presenza delle seguenti note:

- Trascrizione contro: trascritta in data 22/06/1999 ai nn. 7057 R.G. e 5238 R.P., **Convenzione edilizia** Rep. 16582 del Notaio Gianluca Rosa in data 07/06/1999, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. --- e contro --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---; riguarda di beni in Thiene Foglio 3 Mappali 653, 654, 655, 658, 659 e 1108 (da cui derivano i beni oggetto della presente esecuzione).
- Trascrizione contro: trascritta in data 08/10/2002 ai nn. 10492 R.G. e 7493 R.P., **Costituzione di vincolo di destinazione** Rep. 23663 del Notaio Gianluca Rosa in data 30/09/2002, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. --- e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, --- nata ad --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda di beni in Thiene Foglio 3 Mappali 653, Sub 99 e 100.
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 22/12/2017 ai nn. 12839 R.G. e 9520 R.P., Atto esecutivo o cautelare per **Ordinanza di sequestro conservativo** Rep. 254/2017 del Tribunale di Vicenza in data 05/10/2017, a favore di --- nata in ---, Cod. Fisc. ---, contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Thiene Foglio 3 Mappali 653 Sub 45 e 77, oltre al bene in Thiene Foglio 5 Mappale 1015 Sub 78 non oggetto della presente procedura.
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 28/06/2023 ai nn. 6747 R.G. e 5189 R.P., Atto esecutivo o cautelare per **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 337/2023 dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 29/05/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Thiene Foglio 3 Mappali 653 Sub 45 e 77.
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 27/09/2024 ai nn. 9556 R.G. e 1168 R.P., **Ipoteca giudiziale** derivante da **Sentenza di condanna** Rep. 951/2024 del Tribunale di Vicenza in data 02/05/2024, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Thiene Foglio 3 Mappali 653 Sub 45 e 77, oltre al bene in Thiene Foglio 5 Mappale 1015 Sub 78 non oggetto della presente procedura.
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 27/09/2024 ai nn. 9556 R.G. e 1169 R.P., **Ipoteca giudiziale** derivante da **Sentenza di condanna** Rep. 1878/2023 del Tribunale di Vicenza in data 10/10/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Thiene Foglio 3 Mappali 653 Sub 45 e 77, oltre al bene in Thiene Foglio 5 Mappale 1015 Sub 78 non oggetto della presente procedura.
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 19/06/2025 ai nn. 6474 R.G. e 5113 R.P., Atto esecutivo o cautelare per **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 357/2025 dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 12/05/2025, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Thiene Foglio 3 Mappale 653 Sub 99 e 100 per la quota di 45,587/100 e le parti comuni Foglio 3 Mappale 653 Sub 1 e 2.

7.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Di seguito si riportano gli oneri e i vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- **Trascrizione contro:** trascritta in data 22/12/2017 ai nn. 12839 R.G. e 9520 R.P., Atto esecutivo o cautelare per Ordinanza di sequestro conservativo Rep. 254/2017 del Tribunale di Vicenza in data 05/10/2017, a favore di --- nata in ---, Cod. Fisc. ---, contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Thiene Foglio 3 Mappali 653 Sub 45 e 77, oltre al bene in Thiene Foglio 5 Mappale 1015 Sub 78 non oggetto della presente procedura.
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 28/06/2023 ai nn. 6747 R.G. e 5189 R.P., Atto esecutivo o cautelare per Verbale di pignoramento immobili Rep. 337/2023 dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 29/05/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Thiene Foglio 3 Mappali 653 Sub 45 e 77.
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 27/09/2024 ai nn. 9556 R.G. e 1168 R.P., Ipoteca giudiziale per Sentenza di condanna Rep. 951/2024 del Tribunale di Vicenza in data 02/05/2024, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Thiene Foglio 3 Mappali 653 Sub 45 e 77, oltre al bene in Thiene Foglio 5 Mappale 1015 Sub 78 non oggetto della presente procedura.
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 27/09/2024 ai nn. 9556 R.G. e 1169 R.P., Ipoteca giudiziale per Sentenza di condanna Rep. 1878/2023 del Tribunale di Vicenza in data 10/10/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, contro --- nato a Bassano del Grappa il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Thiene Foglio 3 Mappali 653 Sub 45 e 77, oltre al bene in Thiene Foglio 5 Mappale 1015 Sub 78 non oggetto della presente procedura.
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 19/06/2025 ai nn. 6474 R.G. e 5113 R.P., Atto esecutivo o cautelare per Verbale di pignoramento immobili Rep. 357/2025 dell'Ufficiale giudiziario del --- in data ---, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Thiene Foglio 3 Mappale 653 Sub 99 e 100 per la quota di 45,587/100 e le parti comuni Foglio 3 Mappale 653 Sub 1 e 2.

8. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non risultano ricadere su suolo demaniale.

9. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

10.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'abitazione, con relativo garage, fa parte di un ampio condominio (Condominio Nuova Conca) con complessive n. 43 abitazioni e rispettivi accessori esclusivi (autorimesse, cantine, ecc.), a cui si aggiungono gli spazi pertinenziali comuni quali la rampa di accesso e lo spazio di manovra che conduce ai garage interrati, nonché le aree di corte con giardino, i vani scala, gli ingressi, gli ascensori e i portici, in comune alle varie unità immobiliari. Dalle informazioni raccolte dall'amministratore del condominio (Studio Apolloni & Partners - Thiene) non vi sono spese condominiali insolute.

Le spese condominiali ammontano a ca. 850,00 € all'anno.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile viene determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si possono utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precise negli standard sopra citati.

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (*Subject*) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del *Subject*. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi comuni coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini, ecc. Per le superficie accessorie (garage, poggioli, aree di corte esclusive, ecc.) vengono applicati opportuni coefficienti di adeguamento.

11.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore

ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (*Subject*) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del *Subject* e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al *Subject*. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del *Subject* devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%.

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate (cfr. Allegato 8), il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 15/11/2025 risulti essere pari a:

276.599,20 € (duecentosettantaseimilacinquecentonovantanove/20 €), pari a 1.223,89 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

Vedere in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

11.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.500,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 6.500,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € ---
- altri costi/oneri: € ---

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespote che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;



- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni, pari a 276.599,20 € x 15% = € 41.489,88.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a € (276.599,20 - 41.489,88 - 6.500,00 - 1.500,00) = € 227.109,32 arrotondabile a:

€ 227.000,00 (duecentoventisettamila/00 €).

11.4 Confronto con trasferimenti pregressi

In base a quanto dichiarato in atto di provenienza, i beni oggetto della presente procedura sono stati acquistati dall'attuale proprietario esecutato in data 22/12/2016 al prezzo di € 211.500,00.

11.5 Giudizio di vendibilità'

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: buona.

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

La procedura colpisce l'intero di un appartamento bicamere con garage all'interno di condominio, il tutto in capo al proprietario esecutato, e quindi la vendita si riferisce all'intero dei beni oggetto della presente perizia e a quota parte dei beni comuni (area di corte, portico, ecc.). Si evidenzia che, date le loro caratteristiche, i beni non sono divisibili.

13. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

13.1 Dati e residenza del debitore esecutato

In base al certificato di residenza rilasciato dal Comune di Thiene, presso l'abitazione oggetto della procedura, sita in Via Elisa Grandesso De Muri n. 35 a Thiene (VI), risulta residente il proprietario esecutato.

13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'attuale proprietario esecutato risulta di stato civile libero e tale risultava al momento dell'acquisto dei beni oggetto di esecuzione (celibe).

14. LOTTI

Visti i beni colpiti dalla procedura, vale a dire un appartamento su tre livelli (piano terra, primo e secondo) e un garage a piano interrato, si ritiene corretto formare un unico lotto di vendita.

15. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla.

Vicenza, 15/11/2025

Il Tecnico Incaricato
arch. Federico De Boni
(firma digitale)



16. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale;
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
5. Titoli a favore dei soggetti esecutati e di provenienza;
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati;
7. CDU ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici;
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni;
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti;
10. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori.

